

# RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

## Faits saillants - Canada



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHEQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2014

Figure 1

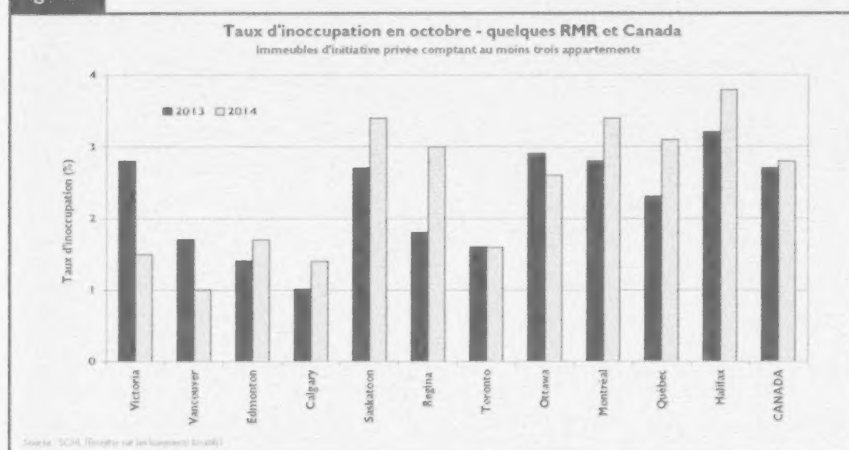
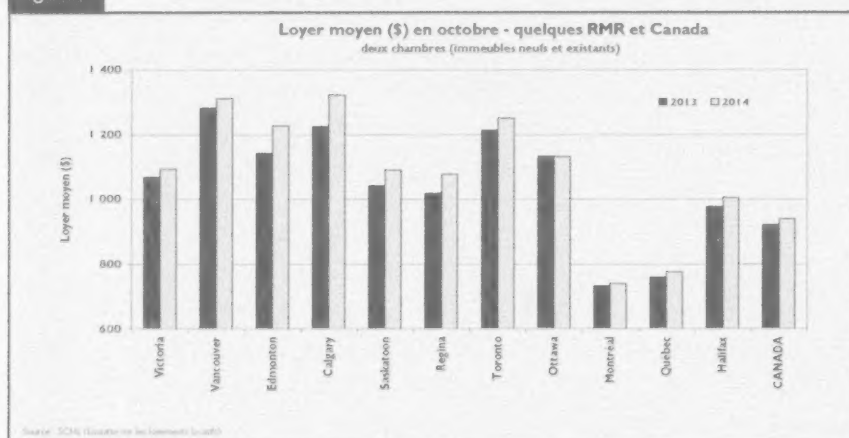


Figure 2



Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada. Fait exception la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).

À noter que la SCHL utilise une mesure qui permet d'estimer l'évolution des loyers dans les immeubles existants et d'éliminer les ensembles qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes. L'estimation du pourcentage constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

## Faits saillants

- Sur le marché primaire des logements construits pour la location, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a légèrement augmenté dans les 35 grands centres<sup>1</sup> du Canada : il est passé de 2,7 % en octobre 2013 à 2,8 % en octobre 2014.
- Le loyer moyen des logements de deux chambres s'élevait à 941 \$ en octobre 2014; il variait entre 568 \$, à Trois-Rivières, et 1 322 \$, à Calgary.
- Sur le marché locatif secondaire, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété allait de 3,4 %, à Montréal, à 0,7 %, à Vancouver.
- Le loyer mensuel moyen<sup>2</sup> le plus élevé dans la catégorie des appartements en copropriété de deux chambres a été enregistré à Toronto (1 818 \$) et le plus bas, à Québec (1 070 \$).
- L'Enquête sur les logements locatifs de l'automne a aussi permis d'obtenir, auprès des gestionnaires immobiliers, de l'information sur le nombre total d'appartements en copropriété qui appartiennent à des investisseurs dont la résidence permanente est à l'extérieur du Canada.
- Les centres ayant les pourcentages les plus élevés de copropriétés appartenant à des investisseurs étrangers sont Toronto (2,4 %), Vancouver (2,3 %) et Montréal (1,5 %).

## Légère hausse du taux d'inoccupation national sur le marché primaire des logements construits pour la location

Sur le marché primaire des appartements destinés à la location, le taux d'inoccupation moyen a légèrement augmenté dans les 35 grands centres du Canada : il est passé de 2,7 % en octobre 2013 à 2,8 % en octobre 2014. Le taux d'inoccupation progresse chaque année depuis 2011, année où il s'était chiffré à 2,2 %. Le taux d'inoccupation du marché locatif primaire publié par la SCHL mesure le pourcentage d'appartements locatifs inoccupés dans les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois unités.

Dans les grands centres du Canada, le nombre de logements construits pour la location – autrement dit, l'offre d'unités locatives – a augmenté de 2,7 % d'octobre 2013 à octobre 2014, soit de 42 711 unités. L'offre a progressé davantage que le nombre d'unités occupées, qui s'est accru d'environ 39 900 durant la même période. C'est ce qui explique la hausse du taux d'inoccupation national.

La demande de logements locatifs continue d'être soutenue par des facteurs liés à l'emploi et à la migration:

- La migration nette a favorisé la demande de logements locatifs. L'an dernier, le bilan migratoire s'est établi à 270 293, soit légèrement en dessous du niveau record de 272 305 atteint en 2009. En général, les nouveaux immigrants commencent par louer un logement à leur arrivée au pays, avant de devenir propriétaires.
- Le nombre d'emplois à temps plein chez les jeunes de 15 à 24 ans,

qui sont très souvent locataires, n'a pas changé d'octobre 2013 à octobre 2014<sup>3</sup>. Durant la même période, la rémunération hebdomadaire moyenne des postes à temps plein dans ce groupe d'âge a augmenté de 1,7 %.

## Les facteurs fondamentaux du marché locatif sont plus forts dans les centres de l'Ouest

Les facteurs fondamentaux qui soutiennent le marché canadien de l'habitation, dont la migration, l'emploi et le revenu, sont plus vigoureux dans l'Ouest du pays que dans les autres régions. Par exemple, le bilan migratoire de l'Alberta au deuxième trimestre de 2014 égalait presque celui de l'Ontario – province pourtant plus grande –, car les perspectives d'emploi et de revenu y sont relativement meilleures. Des gains assez semblables ont également été enregistrés dans d'autres provinces de l'Ouest.

Un examen de l'ensemble du pays révèle que les centres de l'Ouest canadien semblent plus robustes. Parmi les dix grands centres ayant les plus bas taux d'inoccupation, cinq sont dans l'Ouest (Vancouver, Kelowna, Calgary, Victoria et Edmonton), tout comme six des dix grands centres canadiens où les loyers sont les plus élevés (Calgary, Vancouver, Edmonton, Victoria, Saskatoon et Regina). Quant aux centres ayant enregistré les plus grandes variations des loyers des appartements de deux chambres dans l'échantillon commun aux enquêtes d'octobre 2013 et 2014<sup>4</sup>, cinq sur dix sont situés dans l'Ouest (Edmonton, Calgary, Saskatoon, Winnipeg et Regina). Enfin, parmi les dix grands centres où le nombre de logements locatifs a le plus augmenté, seulement trois sont dans l'Ouest du pays (Regina,

## Avertissement

Dans notre analyse, nous avons évité de comparer les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2014 à ceux de l'Enquête d'avril 2014. Une des principales raisons qui ont motivé cette façon de procéder tient au fait que l'évolution des loyers, des taux d'inoccupation et des taux de disponibilité entre le printemps et l'automne peut ne pas être entièrement attribuable à des changements survenus dans la conjoncture du marché locatif; elle pourrait avoir été causée également par des facteurs saisonniers. Par exemple, si un plus grand nombre de personnes ont tendance à déménager au printemps plutôt qu'à l'automne, cela pourrait avoir des répercussions sur les taux d'inoccupation et de disponibilité, ainsi que sur les loyers.

De plus, dans les centres comptant beaucoup d'étudiants universitaires, les taux d'inoccupation et de disponibilité pourraient être plus élevés au printemps, si bon nombre d'étudiants retournent à la maison pour l'été. Dans la mesure où de telles variations saisonnières existent, comparer les résultats de l'Enquête effectuée au printemps avec ceux de l'Enquête réalisée à l'automne pourrait entraîner des conclusions erronées sur les tendances du marché locatif. La SCHL a donc limité l'analyse aux résultats de l'Enquête sur les logements locatifs de l'automne 2013 et de l'automne 2014 et à la comparaison des données entre les différents centres du pays.

<sup>3</sup> Au cours de la même période, l'emploi à temps plein dans la population en général a progressé de 1,0 %.

<sup>4</sup> Comparer les loyers moyens d'année en année peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation des loyers. Voir la note technique à la page 10.

Winnipeg et Edmonton). Ces données montrent que la demande de logements locatifs est très forte dans les centres de l'Ouest canadien et que l'offre ne s'est peut-être pas accrue encore suffisamment par rapport à la demande.

### Taux d'inoccupation en baisse dans la majorité des centres, mais en hausse dans les grands centres

D'octobre 2013 à octobre 2014, les taux d'inoccupation ont diminué dans 15 des 35 centres visés par l'Enquête, ils ont augmenté dans 11 centres et sont restés inchangés dans 9 centres. Si le taux d'inoccupation national a progressé, alors que la plupart des centres ont affiché des baisses, c'est parce que ces baisses ont été plus qu'annulées par la hausse de 0,6 point de pourcentage enregistrée à Montréal, centre qui possède la plus large part des logements locatifs, soit 32,3 %.

En octobre 2014, les plus fortes proportions de logements vacants sur le marché locatif primaire parmi les grands centres ont été observées à Saint John (9,0 %), à Moncton (8,7 %),

dans la partie québécoise d'Ottawa-Gatineau (6,5 %) et à Charlottetown (5,9 %), et les plus faibles, à Vancouver (1,0 %), Kelowna (1,0 %), Guelph (1,2 %), Calgary (1,4 %) et Victoria (1,5 %).

### Hausse constante des loyers comparables des appartements de deux chambres

Dans l'ensemble des 35 grands centres du Canada, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles visés par les enquêtes d'octobre 2013 et 2014 a progressé de 2,5 %. Par comparaison, le taux d'inflation a été de 2,4 % au Canada durant la période de 12 mois terminée en octobre 2014.

Tous les centres inclus dans l'Enquête ont enregistré une hausse du loyer moyen des appartements de deux chambres en octobre 2014 par rapport à un an plus tôt. Les plus fortes augmentations ont été relevées à Edmonton (+6,1 %), Calgary (+5,9 %) et Saskatoon (+4,3 %), et les plus faibles, à Charlottetown (+0,3 %), Saint John (+0,7 %) et London (+1,0 %).

Dans les 35 grands centres du Canada, le loyer mensuel moyen s'est chiffré à 941 \$ en octobre 2014. C'est à Calgary (1 322 \$), à Vancouver (1 311 \$) et à Toronto (1 251 \$) que se trouvaient les loyers moyens les plus élevés dans la catégorie des appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus; les plus bas ont été enregistrés à Trois-Rivières (568 \$), Saguenay (595 \$) et Sherbrooke (604 \$).

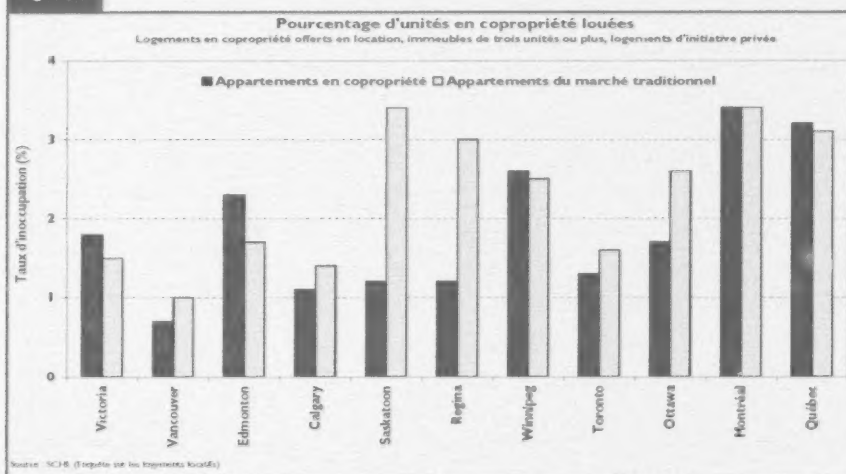
### Le taux de disponibilité demeure stable

Le taux de disponibilité<sup>5</sup> moyen des appartements locatifs est resté inchangé en octobre 2014 dans les 35 grands centres du Canada, à 3,7 %. Les plus hauts taux de disponibilité ont été observés à Saint John (10,0 %), à Moncton (9,1 %) et dans la partie québécoise d'Ottawa-Gatineau (7,0 %), et les plus bas, à Vancouver (1,6 %), Kelowna (1,7 %) et Edmonton (2,5 %). Le taux de disponibilité publié par la SCHL est une mesure alternative au taux d'inoccupation. Il mesure le pourcentage d'unités qui peuvent être louées, c'est-à-dire les unités inoccupées – prises en compte dans le taux d'inoccupation – et les unités encore occupées mais pour lesquelles un nouveau bail peut être signé au moment de l'Enquête.

### Sur le marché locatif secondaire, le taux d'inoccupation des copropriétés à louer est stable

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2014 visait aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Victoria, Vancouver, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec<sup>6</sup>. Les taux d'inoccupation des

Figure 3



<sup>5</sup> On considère qu'un logement locatif est disponible s'il est vacant (c'est-à-dire s'il n'est pas occupé et qu'il pourrait l'être sur le champ) ou si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun futur locataire n'a signé de bail.



copropriétés à louer variaient entre 3,4 %, à Montréal, et 0,7 %, à Vancouver.

En octobre 2014, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location a augmenté dans deux des onze centres par rapport à octobre 2013, en tenant compte de la marge d'erreur de l'Enquête<sup>7</sup>. Il a diminué dans quatre centres et il est resté inchangé dans cinq centres.

Le loyer mensuel moyen le plus élevé dans la catégorie des appartements en copropriété de deux chambres a été enregistré à Toronto (1 818 \$) et le moins élevé, à Québec (1 070 \$). Dans tous les centres visés par l'Enquête, sauf Edmonton, le loyer moyen des appartements de deux chambres était plus élevé sur le marché des copropriétés que sur le marché locatif primaire. Cet écart s'explique surtout par le fait que les copropriétés sont en général de construction plus récente et offrent souvent des commodités. Les écarts de loyer les plus importants, soit 567 \$ et 405 \$, ont été relevés à Toronto et à Montréal, respectivement.

### L'offre de copropriétés à louer continue d'augmenter

Le pourcentage des copropriétés qui sont louées plutôt qu'occupées par leur propriétaire a augmenté dans neuf des onze centres visés par l'Enquête; il a diminué seulement à Vancouver et à Victoria.

En 2014, les plus faibles proportions d'appartements en copropriété offerts en location ont été enregistrées à Québec (10,2 %) et à Montréal (13,3 %), et les plus fortes, dans les centres de l'Alberta, c'est-à-dire à Edmonton (33,5 %) et à Calgary (30,6 %). En octobre 2014, 29,3 % des appartements

en copropriété de Toronto et 25,3 % de ceux de Vancouver étaient offerts en location, alors qu'en octobre 2013, les pourcentages étaient respectivement de 26,1 % et de 26,3 %. En 2006, première année où l'Enquête a été réalisée, les taux étaient de 20,9 % à Toronto et de 21,9 % à Vancouver.

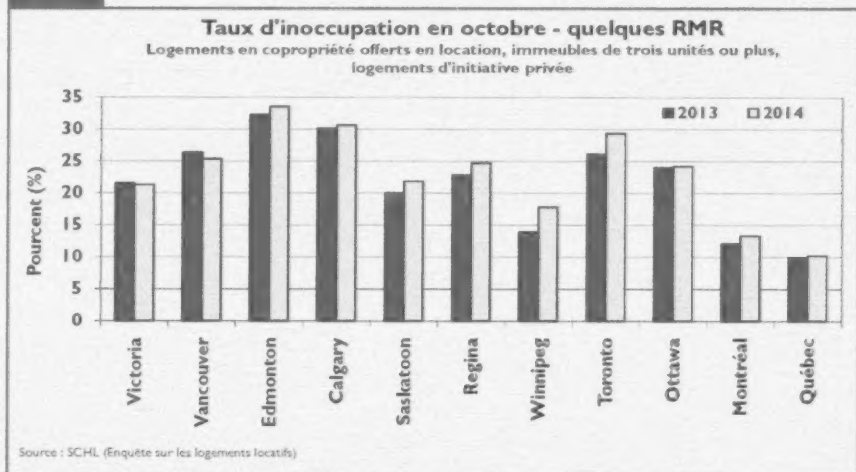
Dans l'ensemble des 11 centres visés par l'Enquête, l'offre de copropriétés à louer a augmenté de 11,5 % en octobre 2014 par rapport à un an plus tôt, pour se chiffrer à 216 007. Le taux de disponibilité des copropriétés à louer en octobre 2014 était de 24,4 %, en hausse par rapport à celui de 23,3 % relevé en 2013.

Les centres où l'offre de copropriétés disponibles pour la location a le plus augmenté sont Winnipeg (+35,6 %), Regina (+23,6 %) et Montréal (+22,7 %), et ceux où elle a le moins progressé sont Vancouver (+0,7 %), Victoria (+0,9 %) et Ottawa (+7,1 %). À Toronto, la hausse a été de 17,4 %.

Dans les 11 centres, sauf à Vancouver et à Victoria, le parc des copropriétés louées a augmenté plus rapidement que celui des copropriétés occupées par leur propriétaire. L'écart le plus grand a été enregistré à Winnipeg, où le marché des copropriétés occupées par leur propriétaire a grossi de 1,5 % et celui des copropriétés louées, de 35,6 %. Toronto arrive deuxième, avec un taux de croissance quasi nul pour le parc des copropriétés occupées par leur propriétaire et de 17,4 % pour celui des copropriétés louées. Les pourcentages sont semblables à Montréal; ils se situent respectivement à 10,3 % et à 22,7 %.

À l'opposé, Vancouver a vu son parc de copropriétés occupées par leur propriétaire croître de 6,2 %, tandis que le parc des copropriétés louées n'a progressé que de 0,7 %; à Victoria, les taux de croissance respectifs étaient de 1,8 % et de 0,9 %.

Figure 4



<sup>4</sup>L'Enquête de l'automne porte sur les immeubles d'appartements et de maisons en rangée comptant au moins trois unités locatives. Contrairement à celle du printemps, elle fournit des données sur : a) les zones géographiques dont sont constitués les centres urbains; b) le marché locatif secondaire (appartements en copropriété, maisons individuelles, jumelés, duplex et appartements accessoirisés offerts en location). Cette enquête a été menée à Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg.

<sup>7</sup>On considère qu'une variation est significative si elle ne peut pas s'expliquer par une erreur dans l'échantillonnage de l'Enquête. Si une variation n'est pas significative, c'est que l'Enquête ne permet pas de déterminer clairement si le taux d'inoccupation de cette année est plus élevé ou plus bas que l'an dernier lorsqu'on tient compte de la marge d'erreur de l'Enquête.

## Investissements étrangers sur le marché canadien des copropriétés

En octobre 2014, l'Enquête incluait pour la toute première fois des questions visant à obtenir, auprès des gestionnaires immobiliers, de l'information sur le nombre total d'appartements en copropriété qui appartiennent à des investisseurs dont la résidence permanente est à l'extérieur du Canada. Selon les réponses obtenues à ces nouvelles questions, le pourcentage de copropriétés appartenant à des investisseurs étrangers est de : 1,1 % à Victoria, 2,3 % à Vancouver, 0,2 % à Calgary, 0,1 % à Edmonton, 0,3 % à Saskatoon, 0,1 % à Regina et à Winnipeg, 2,4 % à Toronto, 0,7 % à Ottawa, 1,5 % à Montréal et 0,6 % à Québec.

Les copropriétés appartenant à des investisseurs étrangers sont concentrées dans le centre-ville des régions métropolitaines du Canada ayant les plus grands marchés locatifs (Montréal, Toronto et Vancouver). Les résultats de l'Enquête indiquent que le centre-ville de Montréal et l'île des Sœurs avaient un taux de propriétaires étrangers de 6,9 %, tandis que ce taux pour l'ensemble de la RMR de Montréal était de 1,5 %. Les taux respectifs pour Toronto étaient de 4,3 % dans le centre-ville et de 2,4 % dans la RMR. À Vancouver, la partie de la RMR située dans la péninsule de Burrard avait un taux de propriétaires étrangers de 5,8 %, tandis que le taux pour l'ensemble de la RMR était de 2,3 %.

Figure 5

| RMR       | Taux d'investisseurs étrangers |   |
|-----------|--------------------------------|---|
| Victoria  | 1,1%                           | a |
| Vancouver | 2,3%                           | b |
| Calgary   | 0,2%                           | b |
| Edmonton  | 0,1%                           | c |
| Saskatoon | 0,3%                           | b |
| Regina    | 0,1%                           | b |
| Winnipeg  | 0,1%                           | b |
| Toronto   | 2,4%                           | a |
| Ottawa    | 0,7%                           | a |
| Québec    | 0,6%                           | a |
| Montréal  | 1,5%                           | b |

Figure 6

| Géographie                      | Pourcentage | Indicateur de qualité |
|---------------------------------|-------------|-----------------------|
| <b>Vancouver</b>                |             |                       |
| Péninsule Burrard               | 5,8%        | d                     |
| Vancouver Ouest                 | 1,5%        | b                     |
| Vancouver Est                   | 0,8%        | a                     |
| Sous-total - Ville de Vancouver | 3,4%        | d                     |
| Banlieue de Vancouver           | 2,3%        | c                     |
| Reste de la RMR                 | 0,6%        | a                     |
| Total - RMR de Vancouver        | 2,3%        | b                     |
| <b>Toronto</b>                  |             |                       |
| Centre                          | 4,3%        | c                     |
| Ouest                           | 1,1%        | a                     |
| Est                             | 1,2%        | a                     |
| Nord                            | 1,5%        | b                     |
| Sous-total - Ville de Toronto   | 2,7%        | b                     |
| Reste de la RMR                 | 1,1%        | a                     |
| Total - Toronto GTA             | 2,3%        | a                     |
| Total - RMR de Toronto          | 2,4%        | a                     |
| <b>Montréal</b>                 |             |                       |
| Centre-ville et île des Sœurs   | 6,9%        | c                     |
| Centre externe                  | 1,2%        | a                     |
| Ouest de l'île de Montréal      | 1,3%        | a                     |
| Est de l'île de Montréal        | 0,8%        | a                     |
| Sous-total - Île de Montréal    | 2,3%        | a                     |
| Reste de la RMR                 | 0,4%        | a                     |
| Total - RMR de Montréal         | 1,5%        | b                     |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

**1.0 Indicateurs du marché locatif**  
**Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements**  
**Provinces et principaux centres<sup>1</sup>**

| Centres                             | Taux d'inoccupation (%) |         | Taux de disponibilité (%) |          | Loyer moyen (\$) des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants) |         | Variation en % du loyer moyen des appartements de deux chambres <sup>(2)</sup> de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) |                   |
|-------------------------------------|-------------------------|---------|---------------------------|----------|---|---------|--|-------------------|
|                                     |                         |         |                           |          |   |         | oct. 12 à oct. 13  | oct. 13 à oct. 14 |
|                                     | oct. 13                 | oct. 14 | oct. 13                   | oct. 14  | oct. 13   | oct. 14 |  |                   |
| <b>T.-N.-L., 10 000 hab. et +</b>   | 2,7 a                   | 4,1 a ↑ | 3,2 a                     | 5,4 a ↑  | 784 a   | 812 a   | 5,2 a  | 3,1 b             |
| St. John's (RMR)                    | 3,2 a                   | 4,6 a ↑ | 3,8 a                     | 6,0 a ↑  | 864 a   | 888 a   | 5,2 a  | 3,2 b             |
| <b>Î.-P.-É., 10 000 hab. et +</b>   | 7,1 a                   | 5,4 a ↓ | 8,2 a                     | 6,2 a ↓  | 790 a   | 819 a   | 1,2 a  | 0,7 a             |
| Charlottetown (AR)                  | 7,9 a                   | 5,9 a ↓ | 9,1 a                     | 6,7 a ↓  | 804 a   | 836 a   | 1,3 a  | 0,3 b             |
| <b>N.-É., 10 000 hab. et +</b>      | 3,7 a                   | 4,1 a ↑ | 4,5 a                     | 4,7 a -  | 929 a   | 955 a   | 1,1 a  | 1,7 a             |
| Halifax (RMR)                       | 3,2 a                   | 3,8 a ↑ | 4,2 a                     | 4,5 a ↑  | 976 a   | 1 005 a | 1,2 a  | 1,8 b             |
| <b>N.-B., 10 000 hab. et +</b>      | 8,9 a                   | 8,0 a ↓ | 9,4 a                     | 8,6 a ↓  | 715 a   | 735 a   | 1,0 a  | 1,2 a             |
| Moncton (RMR)                       | 9,1 a                   | 8,7 a - | 9,7 a                     | 9,1 a -  | 742 a   | 762 a   | 2,0 a  | 1,2 a             |
| Saint John (RMR)                    | 11,4 a                  | 9,0 a ↓ | 12,0 a                    | 10,0 a ↓ | 691 a   | 714 a   | ++   | 0,7 b             |
| <b>Québec, 10 000 hab. et +</b>     | 3,1 a                   | 3,7 a ↑ | 3,6 a                     | 4,1 a ↑  | 699 a   | 711 a   | 1,7 b  | 2,0 a             |
| Ottawa-Gatineau (RMR) (Qc)          | 5,1 b                   | 6,5 b ↑ | 6,0 b                     | 7,0 b -  | 744 a   | 750 a   | -1,6 c   | 2,1 c             |
| Montréal (RMR)                      | 2,8 a                   | 3,4 a ↑ | 3,2 a                     | 3,9 a ↑  | 730 a   | 739 a   | 2,0 b  | 2,2 a             |
| Québec (RMR)                        | 2,3 a                   | 3,1 a ↑ | 2,9 a                     | 3,7 a ↑  | 757 a   | 775 a   | 1,0 a  | 2,0 a             |
| Saguenay (RMR)                      | 2,8 b                   | 4,2 b ↑ | 3,4 b                     | 4,3 b ↑  | 571 a   | 595 a   | 1,9 c  | 2,1 c             |
| Sherbrooke (RMR)                    | 5,3 a                   | 5,4 a - | 5,5 a                     | 5,5 a -  | 591 a   | 604 a   | 1,1 a  | 1,7 b             |
| Trois-Rivières (RMR)                | 5,1 b                   | 5,3 b - | 5,4 a                     | 5,7 a -  | 555 a   | 568 a   | 1,1 a  | 1,8 c             |
| <b>Ontario, 10 000 hab. et +</b>    | 2,6 a                   | 2,3 a ↓ | 4,2 a                     | 3,8 a ↓  | 1 059 a   | 1 086 a | 2,7 a  | 2,1 a             |
| Barrie (RMR)                        | 3,0 b                   | 1,6 b ↓ | 4,6 a                     | 3,2 b ↓  | 1 048 a   | 1 118 a | 1,4 a  | 1,5 a             |
| Brantford (RMR)                     | 2,9 b                   | 2,4 a - | 4,3 b                     | 3,2 b ↓  | 835 a   | 855 a   | ++   | 1,8 c             |
| Greater Sudbury/Grand Sudbury (RMR) | 3,4 b                   | 4,2 b ↑ | 4,7 b                     | 5,3 b -  | 914 a   | 927 a   | 1,4 a  | 1,6 c             |
| Guelph (RMR)                        | 1,9 a                   | 1,2 a ↓ | 3,3 a                     | 2,4 a ↓  | 957 a   | 988 a   | 3,3 b  | 3,0 a             |
| Hamilton (RMR)                      | 3,4 a                   | 2,2 a ↓ | 5,2 a                     | 3,6 a ↓  | 932 a   | 959 a   | 3,1 a  | 2,8 a             |
| Kingston (RMR)                      | 2,3 a                   | 1,9 a ↓ | 3,6 a                     | 3,5 a -  | 1 054 a   | 1 070 a | 2,8 a  | 2,1 a             |
| Kitchener-Cambridge-Waterloo (RMR)  | 2,9 a                   | 2,3 a ↓ | 4,3 a                     | 3,8 a ↓  | 952 a   | 975 a   | 3,2 a  | 1,6 a             |
| London (RMR)                        | 3,3 a                   | 2,9 a ↓ | 5,7 a                     | 5,1 a ↓  | 924 a   | 943 a   | 1,6 a  | 1,0 a             |
| St. Catharines-Niagara (RMR)        | 4,1 a                   | 3,6 b - | 6,3 a                     | 5,7 a ↓  | 872 a   | 892 a   | 2,2 a  | 1,6 a             |
| Oshawa (RMR)                        | 2,1 a                   | 1,8 a ↓ | 3,0 a                     | 2,9 a -  | 985 a   | 1 010 a | 4,6 b  | 2,8 b             |
| Ottawa-Gatineau (RMR) (Ont.)        | 2,9 a                   | 2,6 a ↓ | 5,1 a                     | 4,7 a ↓  | 1 132 a   | 1 132 a | 2,0 a  | ++                |
| Peterborough (RMR)                  | 4,8 a                   | 2,9 a ↓ | 6,4 a                     | 3,7 b ↓  | 915 a   | 952 a   | 2,6 b  | 1,4 a             |
| Thunder Bay (RMR)                   | 2,6 a                   | 2,3 a - | 3,5 a                     | 3,2 a -  | 858 a   | 888 a   | 4,6 b  | 3,9 c             |
| Toronto (RMR)                       | 1,6 a                   | 1,6 a - | 3,2 a                     | 3,0 a ↓  | 1 213 a   | 1 251 a | 2,9 a  | 2,6 a             |
| Windsor (RMR)                       | 5,9 a                   | 4,3 a ↓ | 7,0 a                     | 5,6 a ↓  | 788 a   | 798 a   | 2,0 a  | 1,9 b             |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers    a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon    s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableau sur la fiabilité des données pour en savoir d'avantage

# 1.0 Indicateurs du marché locatif

## Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements

### Provinces et principaux centres<sup>1</sup>

| Centres                                  | Taux d'occupation (%) |                | Taux de disponibilité (%) |                | Loyer moyen (\$) des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants) |                | Variation en % du loyer moyen des appartements de deux chambres <sup>(2)</sup> de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) |                   |
|--|-----------------------|----------------|---------------------------|----------------|---|----------------|--|-------------------|
|  |                       |                |                           |                |   |                |  |                   |
|  | oct. 13               | oct. 14        | oct. 13                   | oct. 14        | oct. 13   | oct. 14        | oct. 12 à oct. 13  | oct. 13 à oct. 14 |
| <b>Manitoba, 10 000 hab. et +</b>        | <b>2,4</b> a          | <b>2,5</b> a - | <b>3,9</b> a              | <b>3,3</b> a ↓ | <b>937</b> a  | <b>983</b> a   | <b>4,6</b> a   | <b>4,1</b> a      |
| Winnipeg (RMR)                           | 2,5 a                 | 2,5 a -        | 4,0 a                     | 3,4 a ↓        | 969 a   | 1 016 a        | 4,8 a  | 4,2 b             |
| <b>Saskatchewan, 10 000 hab. et +(3)</b> | <b>3,0</b> a          | <b>4,1</b> a ↑ | <b>4,0</b> a              | <b>5,3</b> a ↑ | <b>998</b> a  | <b>1 056</b> a | <b>3,8</b> a   | <b>4,7</b> a      |
| Regina (RMR)                             | 1,8 a                 | 3,0 a ↑        | 2,6 a                     | 4,4 a ↑        | 1 018 a   | 1 079 a        | 3,7 a  | 3,0 a             |
| Saskatoon (RMR)                          | 2,7 a                 | 3,4 a ↑        | 4,1 a                     | 5,0 a ↑        | 1 041 a   | 1 091 a        | 4,0 a  | 4,3 a             |
| <b>Alberta, 10 000 hab. et +(4)</b>      | <b>1,6</b> a          | <b>2,1</b> a ↑ | <b>2,7</b> a              | <b>3,1</b> a ↑ | <b>1 158</b> a  | <b>1 238</b> a | <b>6,1</b> a   | <b>5,7</b> a      |
| Calgary (RMR)                            | 1,0 a                 | 1,4 a ↑        | 2,2 a                     | 2,7 a ↑        | 1 224 a   | 1 322 a        | 7,2 a  | 5,9 a             |
| Edmonton (RMR)                           | 1,4 a                 | 1,7 a ↑        | 2,5 a                     | 2,5 a -        | 1 141 a   | 1 227 a        | 5,6 a  | 6,1 a             |
| <b>C.-B., 10 000 hab. et +</b>           | <b>2,4</b> a          | <b>1,5</b> a ↓ | <b>3,3</b> a              | <b>2,3</b> a ↓ | <b>1 087</b> a  | <b>1 112</b> a | <b>1,8</b> a   | <b>2,4</b> a      |
| Abbotsford-Mission (RMR)                 | 3,2 a                 | 3,1 a -        | 3,9 a                     | 4,6 a ↑        | 820 a   | 835 a          | 1,5 a  | 1,1 a             |
| Kelowna (RMR)                            | 1,8 a                 | 1,0 a ↓        | 2,7 a                     | 1,7 a ↓        | 970 a   | 980 a          | 1,9 b  | 1,6 b             |
| Vancouver (RMR)                          | 1,7 a                 | 1,0 a ↓        | 2,4 a                     | 1,6 a ↓        | 1 281 a   | 1 311 a        | 2,1 a  | 2,5 a             |
| Victoria (RMR)                           | 2,8 a                 | 1,5 a ↓        | 4,0 a                     | 2,6 a ↓        | 1 068 a   | 1 095 a        | 0,7 a  | 2,6 a             |
| RMR du Canada (1)                        | 2,7 a                 | 2,8 a ↑        | 3,7 a                     | 3,7 a -        | 920 a   | 941 a          | 2,5 a  | 2,5 a             |
| <b>Canada, 10 000 hab. et +</b>          | <b>2,5</b> a          | <b>3,0</b> a ↑ | <b>3,9</b> a              | <b>3,9</b> a - | <b>894</b> a  | <b>915</b> a   | <b>2,5</b> a   | <b>2,4</b> a      |

<sup>1</sup>Régions métropolitaines de recensement (RMR), moins Charlottetown.<sup>2</sup>La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.<sup>3</sup>Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.<sup>4</sup>N'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster, veuillez vous référer à la publication "Saskatchewan - Faits Saillants".

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableau sur la fiabilité des données pour en savoir davantage



| 4.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL <sup>1</sup> |                                     |                                   |                                     |                                   |                                     |                                   |   |
|--|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|---|
| Taux d'innocupation (%), loyer moyen (\$), univers et pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location  |                                     |                                   |                                     |                                   |                                     |                                   |   |
| Oct.14   |                                     |                                   |                                     |                                   |                                     |                                   |   |
| Centres  | Taux d'innocupation (%)             |                                   | Loyer moyen (\$)                    |                                   | Univers                             |                                   | Pourcentage d'app. en coprop. offerts en location |
|  | App. en coprop. offerts en location | App. visés par l'ELL <sup>1</sup> | Appartements de 2 ch.               |                                   | App. en coprop. offerts en location | App. visés par l'ELL <sup>1</sup> |   |
|  |                                     |                                   | App. en coprop. offerts en location | App. visés par l'ELL <sup>1</sup> |                                     |                                   |   |
| Calgary (RMR)  | 1,1                                 | 1,4                               | 1 511                               | 1 322                             | 16 236                              | 34 362                            | 30,6  |
| Edmonton (RMR)   | 2,3                                 | 1,7                               | 1 179                               | 1 227                             | 14 874                              | 60 032                            | 33,5  |
| Montréal (RMR)   | 3,4                                 | 3,4                               | 1 144                               | 739                               | 21 105                              | 534 005                           | 13,3  |
| Ottawa-Gatineau (RMR)(Ont.)  | 1,7                                 | 2,6                               | 1 429                               | 1 132                             | 7 155                               | 60 086                            | 24,2  |
| Québec (RMR)   | 3,2                                 | 3,1                               | 1 070                               | 775                               | 3 142                               | 80 835                            | 10,2  |
| Regina (RMR)   | 1,2                                 | 3,0                               | s.o.                                | 1 079                             | 1 582                               | 11 647                            | 24,7  |
| Saskatoon (RMR)  | 1,2                                 | 3,4                               | s.o.                                | 1 091                             | 2 155                               | 13 017                            | 21,8  |
| Toronto (RMR)  | 1,3                                 | 1,6                               | 1 818                               | 1 251                             | 90 705                              | 308 212                           | 29,3  |
| Vancouver (RMR)  | 0,7                                 | 1,0                               | 1 668                               | 1 311                             | 51 598                              | 106 111                           | 25,3  |
| Victoria (RMR)   | 1,8                                 | 1,5                               | 1 289                               | 1 095                             | 4 929                               | 23 866                            | 21,3  |
| Winnipeg (RMR)   | 2,6                                 | 2,5                               | 1 151                               | 1 016                             | 2 707                               | 53 975                            | 17,8  |
| Total  | 1,6 a                               | 2,5 a                             | 1 554 a                             | 966 a                             | 216 007 a                           | 1 286 148                         | 24,4  |

<sup>1</sup> Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

| 4.2 Appartements en copropriété offerts en location<br>Taux d'occupation (%), loyer moyen (\$), univers et pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location |                       |         |                               |         |                                     |         |   |         |
|--|-----------------------|---------|-------------------------------|---------|-------------------------------------|---------|---|---------|
| Centres  | Taux d'occupation (%) |         | Loyer moyen deux chambres(\$) |         | App. en coprop. offerts en location |         | Pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location |         |
|  | oct. 13               | oct. 14 | oct. 13                       | oct. 14 | oct. 13                             | oct. 14 | oct. 13   | oct. 14 |
|  |                       |         |                               |         |                                     |         |   |         |
| Calgary (RMR)  | 1,0                   | 1,1     | 1 400                         | 1 511   | 14 825                              | 16 236  | 30,1  | 30,6    |
| Edmonton (RMR)   | 1,1                   | 2,3     | 1 292                         | 1 179   | 13 670                              | 14 874  | 32,2  | 33,5    |
| Montréal (RMR)   | 2,7                   | 3,4     | 1 121                         | 1 144   | 17 198                              | 21 105  | 12,1  | 13,3    |
| Ottawa-Gatineau (RMR)(Ont.)  | 3,6                   | 1,7     | 1 432                         | 1 429   | 6 680                               | 7 155   | 24,0  | 24,2    |
| Québec (RMR)   | 5,9                   | 3,2     | 980                           | 1 070   | 2 806                               | 3 142   | 9,9   | 10,2    |
| Regina (RMR)   | 1,4                   | 1,2     | -                             | -       | 1 280                               | 1 582   | 22,8  | 24,7    |
| Saskatoon (RMR)  | 0,7                   | 1,2     | -                             | -       | 1 884                               | 2 155   | 20,0  | 21,8    |
| Toronto (RMR)  | 1,8                   | 1,3     | 1 752                         | 1 818   | 77 255                              | 90 705  | 26,1  | 29,3    |
| Vancouver (RMR)  | 1,1                   | 0,7     | 1 580                         | 1 668   | 51 224                              | 51 598  | 26,3  | 25,3    |
| Victoria (RMR)   | 2,1                   | 1,8     | 1 270                         | 1 289   | 4 884                               | 4 929   | 21,5  | 21,3    |
| Winnipeg (RMR)   | 1,5                   | 2,6     | 1 089                         | 1 151   | 1 997                               | 2 707   | 13,9  | 17,8    |
| <b>Total</b>   | 1,7                   | 1,6     | 1 498                         | 1 554   | 193 699                             | 216 007 | 23,3  | 24,4    |

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableau sur la fiabilité des données pour en savoir d'avantage



### 5.1 Loyer moyen (\$) des autres logements locatifs du marché secondaire<sup>1</sup> selon le type de logement

|                             | Studios |        | 1 chambre |        | 2 chambres |        | 3 chambres + |        | Tous le log. |        |
|-----------------------------|---------|--------|-----------|--------|------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|                             | Oct-13  | Oct-14 | Oct-13    | Oct-14 | Oct-13     | Oct-14 | Oct-13       | Oct-14 | Oct-13       | Oct-14 |
| Abbotsford (RMR)            | ***     | ***    | 609       | 665    | 774        | 890    | 1,311        | 1,268  | 1,013        | 1,035  |
| Barrie (RMR)                | ***     | ***    | 891       | 822    | 1,039      | 990    | 1,263        | 1,308  | 1,173        | 1,184  |
| Calgary (RMR)               | ***     | ***    | ***       | ***    | 1,041      | 1,273  | 1,509        | 1,583  | 1,340        | 1,449  |
| Edmonton (RMR)              | ***     | ***    | ***       | 948    | 1,049      | 1,186  | 1,416        | 1,418  | 1,281        | 1,326  |
| Halifax (RMR)               | ***     | ***    | 601       | ***    | 790        | ***    | 1,082        | 1,114  | 933          | 1,033  |
| Kelowna (RMR)               | ***     | ***    | ***       | 766    | 1,076      | 1,018  | 1,441        | 1,576  | 1,366        | 1,279  |
| Montréal (RMR)              | ***     | ***    | 592       | 639    | 706        | 807    | 914          | 930    | 759          | 815    |
| Ottawa-Gatineau (RMR)(Ont.) | ***     | ***    | ***       | ***    | 1,077      | 1,130  | 1,268        | 1,321  | 1,201        | 1,259  |
| Québec (RMR)                | ***     | ***    | 613       | 679    | 681        | 696    | 870          | 860    | 733          | 749    |
| Regina (RMR)                | ***     | ***    | ***       | 642    | 899        | ***    | 1,134        | 1,325  | 1,026        | 1,243  |
| St. John's (RMR)            | ***     | ***    | 570       | 661    | 737        | 860    | 942          | 1,057  | 800          | 913    |
| Saskatoon (RMR)             | ***     | ***    | 547       | 669    | 1,058      | 1,029  | 1,088        | 1,312  | 909          | 1,009  |
| Toronto (RMR)               | ***     | ***    | 831       | 1,071  | 1,201      | 1,269  | 1,662        | 1,630  | 1,384        | 1,420  |
| Vancouver (RMR)             | ***     | ***    | 879       | 846    | 1,085      | 1,131  | 1,564        | 1,699  | 1,230        | 1,312  |
| Victoria (RMR)              | ***     | ***    | 762       | 760    | 1,121      | 1,156  | 1,477        | 1,477  | 1,165        | 1,180  |
| Winnipeg (RMR)              | ***     | ***    | 702       | ***    | 745        | 887    | 941          | 1,157  | 846          | 1,026  |

<sup>1</sup> Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a -- Excellent (  $0 \leq cv \leq 2,5$  ), b -- Très bon (  $2,5 < cv \leq 5$  ), c -- Bon (  $5 < cv \leq 7,5$  ),  
d -- Passable (utiliser avec prudence) (  $7,5 < cv \leq 10$  )

<sup>\*\*\*</sup> Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

## NOTE TECHNIQUE

***Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)***

**Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) :** Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 \$ une année donnée à 550 \$ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

**Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) :** Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

## MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'ELL porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des examens approfondis en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'occupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon de l'Enquête sur la variation en pourcentage des loyers, et l'on obtient ainsi une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives à la variation des loyers dans les immeubles existants sont diffusées dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (Enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

Il faut faire preuve de prudence au moment de comparer des variations d'une année à l'autre observées dans les données. Ainsi, même s'il y a une différence d'une année à l'autre, celle-ci n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique. Les tableaux présentés ici comprennent des indicateurs pouvant aider le lecteur à interpréter les variations. La flèche vers le haut (↑) et la flèche vers le bas (↓) indiquent que les variations d'une année à l'autre sont significatives et correspondent respectivement à une hausse et à une baisse. Le tiret (–) indique quant à lui que la taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

## MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la SCHL mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles offertes en location, maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue offertes en location, appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés), appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation), logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements), appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- Enquête sur les taux d'occupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'occupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'occupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'occupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les loyers des copropriétés offertes en location n'ont pas été recueillies pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutefois, toutes les données statistiques figurant dans la présente publication sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.



## DÉFINITIONS

**Logement disponible :** Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

**Loyer :** Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

**Immeuble d'appartements locatifs :** Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

**Ensemble de logements en rangée locatifs :** Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

**Logement vacant :** Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

### Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

### Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

## LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : [www.schl.ca](http://www.schl.ca) ou suivez nous sur [Twitter](#), [YouTube](#) et [Flickr](#).

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation).

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation).

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : [chic@schl.ca](mailto:chic@schl.ca) – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :  
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

## RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation :  
Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation :  
Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

**Cliquez sur [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation) pour consulter  
ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.**

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :**  
renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :**  
renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

## PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un  
emplacement centralisé

Données à l'échelle  
d'un quartier

Accès rapide  
et facile

[schl.ca/portailimh](http://schl.ca/portailimh)